

COVID-19: MEDIDAS EN EL ÁMBITO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de lanzamientos para hogares vulnerables y sin alternativa:

Finalizado el estado de alarma podrá solicitarse la suspensión de aquellos lanzamientos ya señalados o pendientes de señalamiento.

Para poder acceder a la suspensión, el arrendatario deberá acreditar estar en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de la pandemia del COVID 19.

El artículo RD 11/2020 definen cuales son estos supuestos de vulnerabilidad económica y los documentos que acreditan dichas circunstancias.

2. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

Respecto a los contratos que finalicen (finalización de las prórrogas) dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor del RD 11/2020 y hasta transcurridos dos meses desde la finalización del estado de alarma, el arrendatario podrá solicitar una prórroga de hasta seis (6) meses, con aplicación de los mismos términos y condiciones. El arrendador deberá aceptar la prórroga.

3. Moratoria arrendaticia automática para grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

Los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica, podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta.

El plazo para solicitarlo es de un mes desde la entrada en vigor del RD 11/2020.

Deben acceder a dicha moratoria de forma obligatoria, los arrendadores empresa pública de vivienda o gran tenedor. Se entenderá por tal a la persona física o jurídica que:

- Sea titular de más de diez (10) inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trastero) o de una superficie construida de 1.500 m²

COVID-19: MEDIDAS EN EL ÁMBITO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

La propiedad, en un plazo máximo de 7 días desde la petición del arrendatario deberá comunicar la decisión de adoptar la moratoria de la deuda arrendataria por cualquiera de las siguientes alternativas;

- a) Reducción del 50% de la renta mientras dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes una vez finalizado, con un máximo de 4 meses.
- b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

Las anteriores moratorias se levantarán si el arrendatario accede al programa de ayudas transitorias de financiación que se regulan en el artículo 9 del RD 11/2020.

4. Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales, en caso de arrendadores no considerados empresa pública de vivienda o grandes tenedores.

El arrendatario podrá igualmente solicitar a su arrendador, el aplazamiento temporal del pago de la renta.

Recibida esta solicitud, la arrendadora también deberá en el plazo de 7 días contestar sobre si acepta o no la petición. Caso de que no se acepte, el arrendatario siempre que esté en situación de vulnerabilidad económica, podrá acceder al programa de ayudas regulado en el artículo 9 del RD 11/2020.